

جامعة ابن خلدون تيارت

ملحقة السوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

محاضرات في مقياس العقار الصناعي

موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الدكتورة: صافة خيرة

الرتبة العلمية: أستاذة محاضرة " أ "

التخصص: قانون اقتصادي

البريد الإلكتروني: [safa\\_kheira@yahoo.com](mailto:safa_kheira@yahoo.com)

## المحاضرة رقم 08 موسومة ب: "المطلب الثاني : الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي "

### المطلب الثاني : الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي

يطرح العقار الصناعي الكثير من النزاعات، ويعود ذلك أساسا إلى عدم وجود مسح شامل للأماكن العقارية يضاف إليه وجود ترسانة نصوص قانونية معتبرة، وسياسة عقارية غير مستقرة تغيرت كل مرة باختلاف التوجهات الاقتصادية.

وفي ظل هذا الوضع، يتدخل القضاء في حل النزاعات المطروحة أمامه، والمتعلقة إما بتحديد مسؤولية الإدارة من خلال أو المتعامل في حالة إخلال كل منهما بالتزاماته، كما يتدخل لتقدير مدى مشروعية تصرفات الإدارة أو المستفيد في مجال تنفيذ عقود استغلال العقار الصناعي.

وعليه قد يكون القضاء الإداري هو المختص في حل هذه النزاعات، كما قد يكون القضاء العادي هو المختص، وذلك بناء على معايير وأحكام قانونية معينة.

وقد يتم اللجوء إلى الطرق الودية لحل النزاعات كالوساطة أو الصلح والتي نظمها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، في حين قد يتم طرح النزاع أما أجهزة التحكيم بمقتضى القانون وباتفاق أطراف العقد نظرا لأن التحكيم أصبح سمة مميزة للاستثمار وخاصة وذلك لما فيه من ميزات تمنح ضمانات وللمستثمر الأجنبي خاصة.

وعليه سيتم التعرض للفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء، ثم الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي وديا.

### الفرع الأول : الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي عن طريق القضاء

سيتم تبيان المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء الإداري، ثم المنازعات المتعلقة بالعقار الصناعي الخاضعة للقضاء العادي.

#### أولا : اختصاص القضاء الإداري

لقد كرس المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> المعيار العضوي من خلال نصه في المادة 800 منه على أن النزاع يكون من اختصاص القاضي الإداري، عندما يكون

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد رقم 21 لسنة 2008 .

أحد أطرافه شخصا ذو طابع إداري، انطلاقا من هذا المفهوم يمكن القول أن العقود الإدارية التي تبرمها الإدارة تكون من اختصاص القضاء الإداري كقاعدة عامة<sup>1</sup>، ويجد هذا المبدأ تبريره بالنسبة لعقد التنازل المنصوص عليه بموجب القانون رقم 82-11<sup>2</sup> وكذا قانون المالية لسنة 1985 وكذا المرسوم رقم 86-05 أو بالنسبة لعقد الامتياز المنصوص عليه في المرسوم التشريعي رقم 93-12 والمراسيم التنفيذية له، بالإضافة إلى الأمر 01-03 والمتضمن تطوير الاستثمار.

ومنه سيتم التعرض لاختصاص القضاء الإداري إلى كل من العقدين " الامتياز والتنازل " لمعرفة متى يكون القاضي الإداري مختصا في حل النزاعات الناجمة عنهما. فبالنسبة لعقد التنازل فقد برز عقد التنازل عن العقارات لفائدة المستثمرين، في إطار قانون المالية لسنة 1985<sup>3</sup> حيث يتم بناء على قرار إداري صادر عن الوالي، فهو بذلك عقد إداري واحد أطرافه شخص إداري الشيء الذي يحتم اختصاص القاضي الإداري في حل كل المنازعات المتعلقة بفسخه.

أما عن سبب فسخ عقد التنازل فهذا راجع لأنه كان مصحوبا بشرط فاسخ في دفتر الشروط الخاص به، يتعلق بمدى إنجاز المستثمر للمشروع المتفق عليه وحسب الكيفيات والآجال المتفق عليها<sup>4</sup>.

ففي حالة عدم إنجاز المشروع من طرف المستفيد في الآجال المحددة فإن الوكالة المكلفة بمتابعة الاستثمار تحرر محضرا بذلك وتحيل الملف إلى مدير أملاك الدولة المختص إقليميا حتى يباشر إجراءات دعوى الفسخ أمام القضاء الإداري.

أما عن القرار الصادر بالفسخ فهو حكم تقريبي وليس منشيء، فالفسخ هنا مقرر بقوة القانون.

---

<sup>1</sup> - الملتقى الوطني حول : " النظام القانوني للعقار الصناعي " - الواقع والمأمول - بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة ابن خلدون تيارت، مداخلة بعنوان : " منازعات عقود امتياز العقار الصناعي بين القضاء العادي والقضاء الإداري " من إعداد بن طيفور نسيمة طالبة دكتوراه بجامعة ابن خلدون تيارت، ص02.

<sup>2</sup> - القانون رقم 82-11 المؤرخ في 21/04/1982 والمتعلق بالاستثمار الاقتصادي الوطني الخاص.

<sup>3</sup> - المادة 151 من القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24/12/1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 الجريدة الرسمية العدد رقم 72 المؤرخة في 31/12/1984 .

<sup>4</sup> - المادة 06 من القانون رقم 86-05 سالف الذكر.

أما بالنسبة لعقد الامتياز فعملا دائما بنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> يكون الاختصاص للقضاء الإداري بحسب المعيار العضوي الذي أخذ به المشرع الجزائري<sup>2</sup>، فإن جميع المنازعات التي تكون فيها الإدارة سواء الدولة أو الولاية أو البلدية أو أي مؤسسة عمومية ذات طابع إداري طرفا فيها يعود الاختصاص فيها للمحاكم الإدارية بصفة ابتدائية تبعا للمادة الأولى من القانون العضوي رقم 02-98<sup>3</sup> أو اختصاص مجلس الدولة بصفة ابتدائية ونهائية فيما يخص القرارات المركزية تبعا للمادة 09 من القانون العضوي رقم 01-98<sup>4</sup> وبخصوص المنازعات المتعلقة بالعقارات الخاصة التابعة للدولة فإن المدير الولائي لأملاك الدولة هو الذي يتولى إبرام العقود المتعلقة باستغلال تلك العقارات.

ونصت المادة 10 من القانون 04-08<sup>5</sup> على أن عقد الامتياز يحرره مدير أملاك الدولة المختص إقليميا، فعقد الامتياز هو عقد إداري وعليه في نفس السياق نصت المادة 12 على أن مدير أملاك الدولة المختص إقليميا هو الذي يتولى رفع دعوى إسقاط الامتياز والأصح فسخ عقد الامتياز أمام الجهة القضائية المختصة، وبالتالي وطبقا للمعيار العضوي فإن الاختصاص يكون للمحاكم الإدارية، فكل منازعة حول فسخ عقد الامتياز على الأراضي التابعة لأملاك الدولة الخاصة يعود الاختصاص فيها للقضاء الإداري بصفته صاحب الولاية العامة لكل نزاع تكون الإدارة طرفا فيه بعد توجيه إعدارين للمستثمر المستفيد من عقد الامتياز<sup>6</sup>.

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد رقم 21 لسنة 2008 .

<sup>2</sup> - بربارة عبد الرحمان، شرح الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية الجزائر، الطبعة الأولى سنة 2009 ص34.

<sup>3</sup> - القانون العضوي رقم 02-98 المؤرخ في 30/05/1998 يتعلق بالمحاكم الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 37 ص08.

<sup>4</sup> - القانون العضوي رقم 01-98 المؤرخ في 30/05/1998 المتعلق باختصاصات مجلس الدولة وتنظيمه وعمله، الجريدة الرسمية العدد 37 ص03.

<sup>5</sup> - القانون رقم 04-08 المؤرخ في 01 سبتمبر 2008 والذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية.

<sup>6</sup> - المادة 16 من دفتر أعباء وشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 09-153 سالف الذكر.

وأما بالنسبة لمسألة التعويض عن فسخ عقد الامتياز فإن الدولة تدفع تعويضا للمستثمر بعنوان القيمة المضافة المحتملة التي أنجزها المستثمر على القطعة الأرضية على أساس الأشغال المنجزة بصفة نظامية.

وفي حالة ما قضي بهدم البنايات المنجزة فإنه يتعين على المستثمر أن يعيد القطعة الأرضية إلى حالتها الأصلية، وتنتقل مباشرة بعد فسخ الامتياز، الامتيازات والرهن المقيدة على القطعة الأرضية من طرف المستثمر إلى مبلغ التعويض الذي يستحقه هذا الأخير<sup>1</sup>. ومن أجل فعالية المتابعة القضائية في ظروف مؤسسة وصحيحة، فقد صدر قرار وزاري<sup>2</sup> منح من خلاله أهلية التقاضي للمدير الولائي لكل من أملاك الدولة، الحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية أمام المحاكم الإدارية<sup>3</sup>.

### ثانيا : اختصاص القضاء العادي

إن اختصاص القضاء العادي في حل النزاعات المترتبة عن عقد التنازل والامتياز، يكون عن طريق معرفة محل العقد، وكذا موضوع هذا الأخير. فبالنسبة لعقد التنازل والمقصود بعقود إعادة التنازل التي تبرمها مؤسسات وتسيير المناطق الصناعية مع المتعاملين أو المستثمرين داخل المناطق الصناعية، وذلك بموجب عقود توثيقية ومشهرة<sup>4</sup>.

وعليه فالنزاع الذي يثور أمام القاضي العادي في شأن هذه العقود يكون على أساس أنها عقود مدنية موثقة ومشهرة، زيادة على ذلك أن أطراف النزاع ليسوا أشخاصا معنوية عمومية إدارية، فطبيعة العقد هو مدني، والنزاعات الناجمة تتمثل في إلزام المؤسسة المهيأة بإتمام إجراءات عقد البيع وتسوية الملكية.

كذلك بالنسبة لدعوى تحديد ثمن التنازل، التي يرفعها المستثمر المستفيد من منح الامتياز على العقار في إطار المناطق الصناعية أو مناطق النشاط ضد مؤسسات التهيئة وذلك أمام

<sup>1</sup> - المادة 12 من القانون 04-08 سالف الذكر.

<sup>2</sup> - قرار وزاري مؤرخ في 1999/02/20 يؤهل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية العدد 20 ص 09.

<sup>3</sup> - مراد بلكعبيات، العقار الصناعي في الجزائر مع أحدث القوانين، مرجع سابق، ص 89.

<sup>4</sup> - بوجردة مخلوف، العقار الصناعي، مرجع سابق، ص 108.

القضاء العادي والمحاكم صاحبة الولاية العامة في النظر في الدعاوى العادية حسب قواعد الاختصاص الإقليمي المحددة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

أما بالنسبة لعقد الامتياز وبالنظر إلى أطراف النزاع فيدون أي شك أن المنازعات التي تنشأ بين صاحب الامتياز المستفيد من حق عيني عقاري والغير حول عقد الامتياز سواء التي ترفع من الغير أو التي ترفع من طرف صاحب الامتياز تخضع للقضاء العادي لكونها بين الخواص. وبما أن تحديد المنازعة الإدارية يتم بناء على صفة الشخص الإداري المراد مخصصته تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>، فإنه بمفهوم المخالفة يقوم اختصاص القاضي العادي بالنظر في طلبات البنوك أو المؤسسات المالية فيما يخص الصيغة التنفيذية التي تمكنها مباشرة إجراءات الحجز على الحق العيني العقاري الناتج عن عقد الامتياز، في حالة عدم امتثال صاحب الامتياز لدفع المبلغ المستحق عند حلول أجل الدين.

ويقوم اختصاص القاضي العادي عند إلزام الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، بإتمام إجراءات البيع ونقل الملكية باعتبار المؤسسة العمومية ذات طابع صناعي وتجاري تخضع في معاملاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري، وبالتالي اختصاص القاضي العادي . ويقوم كذلك اختصاص القاضي العادي في حالة عدم تنفيذ المستثمر التزاماته<sup>2</sup> فيما يخص تسديد الحصص المالية المرتبطة بأشغال صيانة شبكة الطرق، وصيانة الهياكل اللازمة الأساسية للمنطقة الصناعية، لفائدة المؤسسة المكلفة بتسيير المنطقة الصناعية.

### الفرع الثاني : الفصل في منازعات استغلال العقار الصناعي بالطرق البديلة

هناك الطرق الودية لحل النزاعات المرتبطة بالعقار الصناعي وتتمثل في الصلح والوساطة والتحكيم والتي أوردها المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، مع مراعاة أن الصلح والوساطة يرتبط أساساً بوجود الدعوى القضائية، وبالتالي تم تسميتها بالطرق الودية

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد رقم 21 لسنة 2008 .

<sup>2</sup> - المادة 08 من المرسوم رقم 84-55 المؤرخ في 03/03/1984 والقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05/03/1984 المتعلق بالمناطق الصناعية، الجريدة الرسمية العدد رقم 10 المؤرخة في 06/03/1984.

لأنها تتم في إطار الدعوى القضائية ولا تمثل بديلا عنها. بينما التحكيم إجراء مستقل عن الدعوى القضائية.

### أولا : الصلح والوساطة

يعتبر الصلح والوساطة طريقتين لتسوية النزاعات وديا، لتقليص المدة وتفاديا للبطء في حل النزاعات، وسيتم التعرض فيما يلي لأحكام الصلح، ثم لأحكام الوساطة :  
تم تعريف الصلح بالمادة 459 من القانون المدني<sup>1</sup> بأنه : " عقد ينهي به الطرفان نزاعا قائما أو يتوقيان به نزاعا محتملا، وذلك بأن يتنازل كل منهما على وجه التبادل عن حقه باستثناء ما تعلق بالحالة الشخصية والنظام العام. "

والصلح كطريق بديل لحل النزاعات الإدارية خصه المشرع بمجموعة من المواد التي تحدد إطاره القانوني وصوره ومجاله، كما أشار إلى الجهات القضائية المختصة للقيام به وكذا آثاره على القضية المفصول فيها بواسطة إجراء الصلح.

وبداية جاءت المادة 04 من القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي نصت على أنه : " يمكن للقاضي إجراء الصلح بين الأطراف أثناء سير الخصومة في أية مادة كانت. "

والإطار القانوني للصلح نظمه المشرع من المواد 954 إلى 956 من ذات القانون بحيث أدرج فيه المجال الذي يجوز فيه الصلح من حيث اختصاص الجهات القضائية لمباشرته، وكذا الوقت الذي يتم فيه الصلح.

ورغم جواز الصلح في جميع المواد إلا أن بعض إجراءاته تختلف بين القضاء الإداري والقضاء العادي.

فبالنسبة لإجراءات الصلح في القضاء العادي، يجوز للخصوم التصالح تلقائيا أو بسعي من القاضي في جميع مراحل الخصومة، ويثبت الصلح في محضر يوقع عليه الخصوم، والقاضي، وأمين الضبط، ويودع بأمانة ضبط الجهة القضائية، فالخصومة التي تنتهي بالصلح لا يصدر في شأنها حكما قضائيا إنما يصبح للصلح القوة التنفيذية.

أما الصلح في القضاء الإداري، فليس إجباريا في ظل قانون الإجراءات المدنية والإدارية إنما جعله المشرع إجراء جوازيا يخضع لتقدير القاضي الإداري، وله إجراؤه في أي مرحلة

<sup>1</sup> - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

تكون عليها الخصومة، بسعي من الخصوم أو بمبادرة من رئيس تشكيلة الحكم بعد موافقة الخصوم<sup>1</sup>.

ويحرر القاضي محضرا في حال التوصل إلى صلح يبين ما تم الاتفاق عليه، ويكون هذا الأخير غير قابل لأي طعن.

والصلح يجوز في دعاوى فسخ عقود التنازل أو الامتياز التي تكتسي الصفة الإدارية، والتي تكون الإدارة طرفا فيها، ويجوز الصلح في دعاوى المستثمر لفحص مدى شرعية تصرف الإدارة التي قد تمس بمصلحته والتعويض المناسب للضرر، لكن لا يجوز الصلح في دعوى الإلغاء التي يرفعها المستثمر لإلغاء القرار الإداري المخالف للقانون لأنه لا صلح على عدم المشروعية، كما يستبعد الصلح في الدعاوى الاستعجالية.

والمسائل المتعلقة بالنظام العام فلا يجوز الصلح عليها فالضرائب والرسوم المستحقة إذا كان حق تحصيلها نهائيا وليست محلا لنزاع، فلا يجوز الصلح بشأنها، كما لا يجوز الصلح في أحكام قانون العمل إذا أصيب العامل واستحق تعويضا، ولا يجوز الصلح على هذا الحق، ولا يجوز الصلح على الأموال العامة للدولة لأنها تخرج من دائرة التعامل.

وتعتبر الوساطة إحدى الطرق الفاعلة لتسوية النزاعات بين الأشخاص من خلال إجراءات سرية وسريعة يقوم بها شخص ثالث محايد<sup>2</sup> يقوم على محاولة تقريب وجهات النظر بين أطراف النزاع بغية الوصول إلى تسوية تكون مرضية لجميع الأطراف.

وتتطلب الوساطة المشاركة المباشرة لأطراف النزاع ومحاميهم في حال وجودهم، بحيث يعطى كل طرف الفرصة للتعبير عن وجهة نظره.

بعد ذلك يقوم الوسيط بمساعدة الأطراف على تحديد حاجاتهم ومصالحهم الفعلية، ومساعدتهم على إيجاد الأهداف المشتركة.

وقد تعرضت المادة 994 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية للوساطة، حيث على القاضي عرض إجراءات الوساطة على الخصوم في جميع المواد باستثناء قضايا شؤون الأسرة والقضايا العمالية وكل ما من شأنه المساس بالنظام العام.

<sup>1</sup> - المادة 990 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 سالف الذكر.

<sup>2</sup> - المادة 998 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 سالف الذكر.

وقد حدد المشرع الجزائري مدة الوساطة بثلاثة أشهر قابلة للتجديد مرة واحدة، بطلب من الوسيط عند الاقتضاء وموافقة الخصوم، ويكون للقاضي سلطة مراقبة سير الوساطة ويتخذ إن اقتضى الأمر التدابير اللازمة لتسهيل مهمة الوسيط.

ويتضمن الأمر بتعيين الوسيط الآجال الأولى الممنوحة للوسيط للقيام بمهمته وتاريخ رجوع القضية إلى الجلسة، وفي حالة انتهاء مهمة الوسيط بنجاح يحزر محضر اتفاق مصادق عليه من قبل القاضي بموجب أمر غير قابل للطعن.

ويعد محضر الاتفاق سندا تنفيذيا<sup>1</sup>.

### ثانيا :التحكيم

كثيرا ما يتم اللجوء إلى التحكيم بوصفه وسيلة ودية لفض منازعات الاستثمار في ظل تضارب المصالح بين الدول المضيفة التي تسعى إلى تحقيق تنميتها الاقتصادية وبين أهداف المستثمرين الذين يسعون إلى تحقيق أعلى هامش من الأرباح.

وفي ظل تنامي دور الاستثمار وقوة الشركات والتكتلات الاقتصادية أصبح الانفتاح على التحكيم ظاهرة قانونية تزداد اتساعا يوما بعد يوم فعلى المستوى الإقليمي عم الاعتراف بشرعية التحكيم كافة أفراد الجماعة الدولية على اختلاف نظمها القانونية، واختلاف أوضاعها الاقتصادية، وباتت كافة دول العالم بقطع النظر عن نظامها السياسي والاجتماعي والاقتصادي وعن درجة نموها الاقتصادي تترك له مكانا يتزايد في تحقيق

العدالة، وتحيط مؤسساته الوطنية فيها بالرعاية. وعلى المستوى الموضوعي اتسع نطاق القابلية للتحكيم ليشمل مجالات كانت بالأمس القريب بعيدة عنه، كما هو الحال مثلا في المنازعات التي تكون الدولة، أو أحد شخصياته العامة طرفا فيه، خاصة العقود الإدارية بمعناها الفني لهذا المصطلح.

وقد برر البعض اللجوء للتحكيم كبديل لتسوية منازعات العقود الإدارية ذات الطبيعة الدولية منها عقود الامتياز في حسم هذه المنازعات بعيدا عن ساحات القضاء الداخلي، باعتبار أن هذا الأخير غير متخصص في عقود الاستثمار، كما أن أحد أطراف هذه العقود الدولية هم أشخاص أجانب يخشون من التدخلات السياسية للدولة المتعاقدة في قضائها الداخلي، وخاصة دول العالم الثالث، مما يؤدي بهم إلى العزوف عن الاستثمار في هذه

<sup>1</sup> -المادة 1004 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 سالف الذكر.

الدول. وقد فصل المشرع الجزائري في جواز لجوء الجهات الإدارية إلى التحكيم في نزاعاتها حيث نصت المادة 975 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup> على أنه: " لا يجوز للأشخاص العامة المذكورة في المادة 800 أعلاه أن تجري تحكيما إلا في الحالات الواردة في الاتفاقيات الدولية التي صادقت عليها الجزائر وفي مادة الصفقات العمومية. "

وتنص المادة 1006 فقرة 02 من نفس القانون المشار إليه أعلاه أنه: " ولا يجوز للأشخاص المعنوية العامة أن تطلب التحكيم ما عدا في علاقاتها الاقتصادية الدولية أو في إطار الصفقات العمومية. " وتبعا للمادة 17 من الأمر رقم 01-03<sup>2</sup>: " يخضع كل خلاف بين المستثمر الأجنبي والدولة الجزائرية يكون بسبب المستثمر أو بسبب إجراء اتخذته الدولة الجزائرية ضده، للجهات القضائية المختصة، إلا في حالة وجود اتفاقيات ثنائية أو متعددة الأطراف أبرمتها الدولة الجزائرية، تتعلق بالمصالحة والتحكيم، أو في حالة وجود اتفاق خاص ينص على بند تسوية أو بند يسمح للطرفين بالتوصل إلى اتفاق بناء على تحكيم خاص. "

وتنص المادة 1039 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>3</sup>: " يعد التحكيم دوليا بمفهوم هذا القانون، التحكيم الذي يخص النزاعات المتعلقة بالمصالح الاقتصادية لدولتين على الأقل. "

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-09 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد رقم 21 لسنة 2008 .

<sup>2</sup> - الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20/08/2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - القانون رقم 08-09 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد رقم 21 لسنة 2008 .

## خاتمة :

في ختام هذه الدراسة يمكن القول أن المشرع الجزائري قد أحاط العقار الصناعي بمنظومة قانونية معتبرة، على اعتبار أن العقار الصناعي يعتبر أهم أدوات تحفيز الاستثمار، إذ أن المشرع حدد توزيعه الجغرافي، كما عهد بتسييره وإدارته إلى جملة من الأجهزة والمؤسسات قصد محاربة ندرته، وكذا تسهيل عملية الحصول عليه.

كما عالج على ضوء مختلف النصوص القانونية التشريعية والتنظيمية سبل استغلال العقار الصناعي سواء تعلق الأمر بالتنازل أو الامتياز غير القابل للتنازل الذي أصبح الإطار القانوني الوحيد لمنح العقار الصناعي، وأخضع معظم المنازعات الناجمة عنه إلى القضاء وترك المجال للتسوية الودية عن طريق الوساطة والتحكيم والصلح.

ولكن يمكن القول أنه بالرغم من أهمية المنظومة القانونية التي تهدف لميلاد سوق حر وشفاف، وتنظيم حقيقي للعقار الصناعي وبالرغم من أهمية الأملاك العقارية العمومية المعروضة في السوق العقارية، فقد ميزت هذه الموارد الغير قابلة للتجديد اختلافات تتعلق لاسيما بمضاعفة وتعدد المتدخلين في التسيير والغموض واللبس فيما يخص شروط وكيفيات الحصول على هذه الموارد.

فبالنسبة للمناطق الصناعية فقد تم إنشاء معظمها في سنوات السبعينيات عهدت مهمة تهيئتها إلى أجهزة مختصة أما تسييرها فعهد إلى مؤسسات تسيير المناطق الصناعية، وبعد إفلاس معظم هذه المؤسسات تم تحويلها سنة 2003 إلى شركات التسيير العقاري.

وفي سنة 2009 تم تجميد إنشاء المناطق الصناعية، إلا أنه وبعد انعقاد مجلس الوزراء لسنة 2011 تقرر إنشاء 42 منطقة صناعية عهدت مهمة تهيئتها إلى الوكالة الوطنية للوساطة والضبط العقاري.

أما بالنسبة لمناطق النشاطات فقد تم إنشاؤها بقرارات من الولاية، وتسيير من طرف الوكالات المحلية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين، والتي تم تحويلها في سنة 2003 إلى الوكالات الولائية للتنظيم والتسيير العقاريين الحضريين.

فهذه المناطق الصناعية كانت أو مناطق نشاط تم تطهيرها ماليا بقرارات صادرة عن مجلس الوزراء لسنة 2011 برصد مبالغ مالية معتبرة لإعادة إحيائها، وفي سنة 2008 تم توحيد إجراءات وكيفيات الحصول عليها، وذلك عن طريق الامتياز غير القابل للتحويل إلى تنازل.

وهكذا عرفت السوق العقارية الموجهة للاستثمار تحسنات لاسيما عبر توحيد كفيات الحصول على العقارات المعروضة في السوق وفقا لمعايير الشفافية والتقليل من المتدخلين ووضع أجهزة مؤسساتية جديدة في السوق العقارية، ووضع بنك للمعلومات خاص بالعقارات مما يسمح بالتقييم الكمي للعروض العقارية الممنوحة للمستثمرين.

في هذا الصدد فإن الدولة التي تعد بصفقتها الناشط المؤسساتي الرئيسي لهذا السوق اتخذت تدابير خاصة لتسهيل الاستفادة والحصول على هذه الموارد، لكن عليها اتخاذ جملة من الإجراءات الردعية لضمان الاستغلال الفعلي لها وتجنب كل عملية للمضاربة ومنه تخفيف الضغط المصطنع الممارس على هذه الموارد.

فبغض النظر عن الإجراءات المتخذة تطبيقا لدفاتر الشروط التي رافقت عمليات البيع ومنح الامتياز، فإنه يجب وبالمقابل تسليط عقوبات مالية في حالة وجود عدم الاستغلال المطول للعقار الممنوح في إطار مشاريع الاستثمار.

والإشكالية لا تثار بالنسبة لتوفر العقار على المدى القصير، وإنما تكمن في منحه وتخصيصه على المدى البعيد، فيتعين اتخاذ إجراءات تكميلية وذلك قصد ضمان وتحقيق سير عادي لسوق العقار.

وهذا كله قصد التماشي مع الأهداف الرامية إلى تنمية البلاد عن طريق تحقيق النجاعة الاقتصادية.

وعليه فإن آفاق التنمية في مجال العقار تستوجب إحاطة شاملة وكاملة للأملك العقارية في جميع أشكالها لذلك يحتاج الأمر إلى الاطلاع على الدفاتر العقارية، ومواكبة التطورات الحاصلة لدى مديريات مسح الأراضي للضرورة القصوى، وتظهر هذه الضرورة اليوم بشدة إثر دخول البلاد إلى اقتصاد السوق سعيا منها إلى تحرير سوق العقار وإعادة بعث قطاع السكن وتشجيع الاستثمار وتعميق تغيير مفاهيم الإصلاحات الاقتصادية.

كما يستوجب الأمر دراسة شاملة لسياسة التهيئة العمرانية، فهي وحدها من شأنها ضمان احتلال عقلائي للفضاءات والمساحات العقارية والتحكم في شروط تنمية قطاع التعمير، والمحافظة على قطع الأراضي، والتقسيم المتساوي والمتوازن للسكان عبر كامل مناطق البلاد، وذلك عن طريق أدوات التخطيط التي تهدف إلى تحديد وجهة هذه الأراضي وذلك

وفق رسم حدود المناطق، وتحديد الشبكات، وحماية الأراضي الفلاحية خصوصا، والمحيط  
عموما.

وحتى لا تكون أدوات التهيئة والتعمير هاته مجرد أدوات رمزية كما هو الحال عليه في  
الوقت الراهن فإن هذه الأدوات يجب أن يتم فرضها قانونا على كل شخص مع مرافقة مخالفة  
ذلك بعقوبات قصد ضمان الاحترام الصارم لها مادامت سارية المفعول.

وللدولة دور في تحقيق التنمية بفضل نظام الإعانات لاقتناء الأراضي، وذلك قصد ضمان  
عملية الضبط الموافق للأهداف الاقتصادية الكلية، ودعم الاستثمارات ذات الأولوية فيما  
يخص فروع النشاطات أو من حيث موقعها الجغرافي، فهذه المهمة يمكن أن توكل للوكالة  
الوطنية للوساطة والضبط العقاري، والتي تعد إرادة ممتازة للدولة لتأطير وضبط الطلب على  
العقار الاقتصادي، فإما أن تستند الدولة إلى طرق تحفيزية كإعانات، والمزايا الجبائية، أو  
إلى طرق جبرية عن طريق فرض الضريبة.

وعليه فأحسن وسيلة للتحكم في العقار الصناعي وتخفيض أسعاره هو توقيف المضاربة  
في العقار، ورفع العرض، وأيضا ضرورة التفكير في إنجاز مناطق صناعية جديدة، وإلزام  
المتعاملين الاقتصاديين بدفع مستحقاتهم، فضلا عن متابعة المستثمرين الحاصلين على  
عقود استغلال العقار الصناعي، واسترجاع الدولة للعقار الممنوح في حالة عدم التزام  
المستفيد بإنجاز مشروعه الاستثماري، تفعيل الهياكل والمؤسسات المشرفة على تسيير العقار  
الصناعي، وتزويدها بإمكانات مادية وبشرية تليق بمستوى منافسة الدول المجاورة خاصة في  
ظل انضمام الدولة للمنظمة العالمية للتجارة، فمنحها فرصة التنافس عن طريق طاقاتها  
البشرية يجعلها ترقى إلى مصاف الدول المتطورة ولو من الناحية الاقتصادية.

